

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 13

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024 ed indirizzi conseguenti.

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 10 dicembre 2021)

Visto l'art. 3, comma 4, del decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 479 e ss.mm.ii. nel quale si dispone, tra l'altro, che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza approva in via definitiva *"i piani pluriennali e i criteri generali dei piani di investimento e disinvestimento, entro 60 giorni dalla deliberazione del Consiglio di amministrazione"*;

Visti gli artt. 2 e 4 del D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366 concernenti disposizioni per l'organizzazione ed il funzionamento dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il DPCM 14 novembre 2017, con il quale è stato ricostituito il Consiglio d'Indirizzo e Vigilanza dell'INPS;

Tenuto conto della deliberazione del CIV 21 dicembre 2017 n. 32, con la quale è stato eletto Presidente del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza il Dott. Guglielmo Loy;

Visto l'art. 8, comma 15, del decreto-legge n. 78/10, convertito con modificazioni dalla legge n. 122/2010 recante *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"* convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122;

Il Segretario



Visto il decreto interministeriale 10 novembre 2010 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali recante la *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rinvenienti dalla alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 2 agosto 2017 n. 131 *"Adozione del regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari"*;

Tenuto conto della deliberazione del C. d. A. n. 58 del 30 settembre 2020 *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n.131 del 2 agosto 2017"*;

Visto il decreto legge 24 aprile 2017 n. 50 sulla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96;

Tenuto conto della deliberazione CIV 9 maggio 2017 n. 17 *"Relazione programmatica per gli anni 2018-2020"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 11 ottobre 2017 n. 154 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Tenuto conto della deliberazione 24 ottobre 2017 n. 28 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento"*;

Tenuto conto della deliberazione 27 giugno 2018 n. 10 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 27 giugno 2018 n. 11 *"Relazione programmatica per gli anni 2019-2021"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 24 ottobre 2018 n. 131 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;


Il Segretario

Tenuto conto della deliberazione CIV 26 novembre 2018 n. 18 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;

Visto l'art. 1, commi 422 e seguenti della legge 30 dicembre 2018, n. 145 *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021"*, in cui, tra l'altro, si prevede che *"con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare entro il 30 aprile 2019, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, è approvato un piano di cessione di immobili pubblici e sono disciplinati i criteri e le modalità di dismissione degli immobili da attuare negli anni 2019, 2020 e 2021"* ;

Tenuto conto della deliberazione CIV 29 maggio 2019 n. 12 *"Relazione programmatica per gli anni 2020-2022"*;

Tenuto conto della determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 19 giugno 2019, n. 62 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 - Aggiornamento"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 31 luglio 2019 n. 19 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021. Aggiornamento."*

Visto il DPCM del 10 luglio 2019 avente ad oggetto *"Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'articolo 1, comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145"*;

Tenuto conto della determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 6 novembre 2019 n. 121 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 21 novembre 2019 n. 27 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;

Tenuto conto della determinazione dell'Organo munito dei poteri del Cda del 25 ottobre 2019 n. 119 *"Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 19 dicembre 2019 n.30 *"Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza"*.


Il Segretario

Tenuto conto della deliberazione CIV 30 dicembre 2019 n. 31 *"Bilancio preventivo finanziario generale di competenza e cassa ed economico-patrimoniale generale dell'INPS per l'esercizio 2020"*;

Tenuto conto della determinazione Organo munito dei poteri del C.d.A. 4 marzo 2020 n.31 *"Cambio di destinazione d'uso di immobili di proprietà dell'Istituto"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 24 marzo 2020 n. 5 *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 20 aprile 2020 n. 8 *"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV del 20 maggio 2020 n. 10 *"Relazione programmatica per gli anni 2021-2023"*;

Tenuto conto della deliberazione del C.d.A. del 25 novembre 2020, n. 85 *"Piani di investimento e disinvestimento 2021-2023"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV del 29 dicembre 2021 n. 29 *"Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023"*;

Tenuto conto della deliberazione 6 agosto 2020 n. 13 *"Attività di indirizzo e Vigilanza del CIV e rapporti istituzionali con gli Organi di gestione dell'Istituto; ordinamento delle funzioni centrali e territoriali, programmazione e bilanci, regolamento di organizzazione, insegnamenti COVID - 19, OIV e progetto Open Data"*;

Tenuto conto della nota del Direttore Generale n. 34223 del 28 settembre 2018 indirizzata al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ed al Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto: *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali - Richiesta parere"*;

Tenuto conto della nota di risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 21290 del 11 febbraio 2019, avente ad oggetto: *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 26 luglio 2021 n. 10 *"Relazione Programmatica per gli anni 2022-2024. Aggiornamento Relazione Programmatica 2021-2023"*;


Il Segretario

Tenuto conto della deliberazione C.d.A. del 30 novembre 2021, n. 177
"Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024";

Visto il verbale n. 44 del Collegio dei Sindaci del 9 dicembre 2021;

Considerato il parere della Commissione Economico Finanziaria che fa parte integrante della presente deliberazione,

DELIBERA

- di approvare il Piano di Investimento e Disinvestimento 2022-2024 predisposta dal CdA con propria Deliberazione n.177 del 30 novembre 2021;
- di prendere atto dei gravi ritardi sia delle operazioni di dismissioni del patrimonio a reddito che di acquisizione in proprietà delle sedi strumentali;
- di valutare positivamente gli obiettivi previsti nel Piano degli investimenti e disinvestimenti per il 2022;
- di impegnare gli Organi di vertice a predisporre la riorganizzazione della Direzione competente in coerenza con gli indirizzi deliberati dal CIV ed in particolare:
 - separando le attività di gestione del patrimonio a reddito da dismettere da quelle del patrimonio strumentale;
 - riorganizzando e coordinando le attività della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti e della Consulenza Tecnico Edilizia, nel rispetto delle norme e del contratto, per realizzare l'integrazione delle attività tecnico professionali con quelle amministrative;
 - convenzionando, mediante procedure di evidenza pubblica, soggetti specialistici che a domanda possano integrare le attività professionali tecnico edilizie per il rispetto della tempestività delle operazioni di dismissione, con conseguente contenimento delle perdite e di acquisizione delle sedi strumentali;
 - individuando la soluzione per realizzare un moderno ed automatizzato archivio di proprietà, nell'ambito delle acquisizioni delle sedi strumentali.
- di valutare positivamente il maggior volume previsto delle operazioni di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito ed in particolare prevedendo la:

- a. calendarizzazione delle tappe del piano straordinario per la dismissione, nel prossimo quadriennio, di tutto il patrimonio a reddito;
- b. elaborazione del piano straordinario per l'acquisizione in proprietà delle sedi per le strutture regionali e di coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ora in locazione;
- c. elaborazione dei piani di cui ai punti a e b prestando particolare attenzione all'articolazione dei territori che gravano sulle aree metropolitane;
- d. elaborazione di un piano straordinario per arginare il degrado delle unità abitative, a tutela del valore del patrimonio e del benessere degli inquilini;
- e. attuazione degli investimenti in i3-SILVER, nel rispetto dei vincoli a favore dei soggetti fragili;
- f. realizzazione di una *due diligence* del patrimonio a reddito INPGI che verrà trasferito all'INPS, in conformità alle normative che verranno adottate dal Parlamento; è auspicabile che tale patrimonio, al fine di evitare oneri aggiuntivi e riflessi negativi sul Bilancio dell'Istituto, sia ceduto.

IL SEGRETARIO
(Gaetano Corsini)
Documento firmato in originale

IL PRESIDENTE
Guglielmo Loy
Documento firmato in originale

COMMISSIONE ECONOMICO FINANZIARIA

PARERE SUL PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2022-2024 E INDIRIZZI DEL CIV SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FONTI

Norme di carattere generale

- decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351 *"Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare"*
- legge 30 luglio 2010 n. 122 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"*;
- legge 21 giugno 2017 n. 96 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo"*;
- decreto interministeriale 10 novembre 2010 adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*;
- decreto-legge 24 aprile 2017 n. 50 sulla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96;
- legge 30 dicembre 2018, n. 145 art. 1, commi 422 e seguenti, recante *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021"*;
- DPCM 10 luglio 2019 avente ad oggetto *"Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'art.1 comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145"*;

- o decreto interministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali di *approvazione delle operazioni relative alle dismissioni ed agli acquisiti di immobili contenute nel piano triennale di investimento 2021-2023 presentato dall'Inps, redatto ai sensi del decreto interministeriale 10 novembre 2010 e dell'art. 8, comma 15 del D.L. 78/2010, firmato dal Ministro dell'economia e delle finanze e controfirmato dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 11 giugno 2021.*

Determinazioni e deliberazioni degli Organi INPS

- o determinazione presidenziale 2 agosto 2017 n. 131 *"Adozione del regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari";*
- o deliberazione del C.d.A. n. 58 del 30 settembre 2020 *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017";*
- o determinazione presidenziale n. 131 del 24 ottobre 2018 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021";*
- o determinazione dell'Organo munito dei poteri del Cda n. 119 del 25 ottobre 2019 *"Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS";*
- o deliberazione CIV 19 dicembre 2019 n. 30 *"Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza".*
- o deliberazione CIV 9 maggio 2017 n. 17 *"Relazione programmatica per gli anni 2018-2020";*
- o determinazione presidenziale 11 ottobre 2017 n. 154 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020";*
- o deliberazione 24 ottobre 2017 n. 28 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020";*
- o determinazione presidenziale 16 maggio 2018 n. 54 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento";*
- o deliberazione 27 giugno 2018 n. 10 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento.";*

- deliberazione CIV 27 giugno 2018 n. 11 *"Relazione Programmatica per gli anni 2019-2021"*;
- determinazione presidenziale 24 ottobre 2018 n. 131 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019 - 2021"*;
- deliberazione CIV 26 novembre 2018 n. 18 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;
- determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 19 giugno 2019 n. 62 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 - Aggiornamento"*;
- deliberazione CIV 31 luglio 2019 n.19 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021. Aggiornamento."*
- deliberazione CIV 29 maggio 2019 n. 12 *"Relazione programmatica per gli anni 2020-2022"*;
- determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 6 novembre 2019 n. 121 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;
- deliberazione CIV 21 novembre 2019 n.27 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;
- deliberazione CIV del 20 maggio 2020 n. 10 *"Relazione programmatica per gli anni 2021-2023"*;
- deliberazione del C.d.A. del 25 novembre 2020, n. 85 *"Piani di investimento e disinvestimento 2021-23"*;
- determinazione Organo munito dei poteri del C.d.A. 4 marzo 2020 n. 31 *"Cambio di destinazione d'uso di immobili di proprietà dell'Istituto"*;
- deliberazione CIV 24 marzo 2020 n. 5 *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"*;
- deliberazione CIV 20 aprile 2020 n. 8 *"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*;
- deliberazione CIV 29 dicembre 2020 n. 22 *"Piano di investimento e disinvestimento 2021-23"*;
- deliberazione 6 agosto 2020 n. 13 *"Attività di indirizzo e Vigilanza del CIV e rapporti istituzionali con gli Organi di gestione dell'Istituto; ordinamento delle funzioni centrali e territoriali, programmazione e bilanci, regolamento di organizzazione, insegnamenti COVID-19, OIV e progetto Open Data"*;

- deliberazione CIV 26 luglio 2021 n. 10 *"Relazione Programmatica per gli anni 2022-2024. Aggiornamento Relazione Programmatica 2021-2023"*;
- deliberazione C.d.A. del 30 novembre 2021 n. 177 *"Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024"*;
- verbale n. 44 del Collegio dei Sindaci del 9 dicembre 2021.

Altre fonti

- nota del Direttore generale al MLPS e al MEF del 28 settembre 2018 n. 34223 avente ad oggetto *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di Enti previdenziali - richiesta parere"*;
- nota del MEF prot. 21290 del 11 febbraio 2019 *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali"*;
- nota del MEF prot. 186573 del 25 giugno 2021 con la quale è stato trasmesso all'Istituto il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica con riferimento al piano triennale di investimento 2021-2023.
- Nota del CIV del 2 dicembre 2021 agli Organi e al Ministero Vigilante in merito al Disegno di Legge di Bilancio di Previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024 (AS 2448) che all'art. 29 prevede lo scorporo da INPGI della gestione giornalisti dipendenti, sostitutiva AGO, ed il trasferimento delle attività, delle obbligazioni, dello stato patrimoniale e di ogni altro aspetto nel Fondo Pensioni Lavoratori Dipendenti a decorrere dal 1 luglio 2022.

1) **Analisi della proposta di Piano triennale**

Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre u.s. ha adottato il "*Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024*" la cui struttura è così sintetizzabile:

- 1a)** conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA;
- 1b)** cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
- 1c)** ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito oltre al conferimento ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR SpA ed alla cessione diretta sul mercato;
- 1d)** operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- 1e)** cessione di quote di fondi immobiliari.

Di seguito l'analisi dei contenuti della proposta di Piano:

1a) Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA

Dall'istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR SpA (17 maggio 2017) alla data del 30 settembre 2021, l'Istituto ha completato otto operazioni di apporto di immobili che hanno complessivamente riguardato 2.318 unità immobiliari e ha ricevuto come corrispettivo 821 quote del fondo per un valore complessivo di euro 449.653.049,10.

Tav. 1 - Operazione di apporto a i3-INPS				
ANNO	Apporto	Valore Quota in €	Numero Quote	Valore Totale Quote in €
2017	1	500.000,00	202	101.000.000,00
	2	500.000,00	196	98.000.000,00
2018	3	567.578,82	86	48.811.778,61
	4	587.087,12	49	28.767.268,83
2019	5	587.087,12	122	71.624.628,52
	6	597.821,00	64	38.260.544,19
	7	613.784,02	63	38.688.393,13
2020	8	628.216,30	39	24.500.435,82
2021	0	-	-	-
TOTALE		-	821	449.653.049,10

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Nel corso del 2021 sono proseguite le attività volte a delineare il perimetro degli immobili per i futuri apporti ed è stato redatto un elenco di immobili potenzialmente interessati ai successivi conferimenti. In tale ambito sono stati considerati sia immobili già oggetto di Due Diligence non ancora completamente finalizzata, che immobili di nuova selezione per i quali la Due Diligence deve essere avviata ex novo.

Si osserva che nel corso del 2021 **non si è concretizzato alcun apporto ai fondi immobiliari.**

Invece INVIMIT ha effettuato nel corso del 2021 disinvestimenti dal Fondo i3-INPS e ha proceduto, nel mese di agosto 2021 alla distribuzione di rimborsi parziali al quotista INPS in funzione delle quote detenute alla data di rimborso, per un importo di circa 12 milioni di euro.

Nel 2021 non sono stati effettuati apporti di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-SILVER, istituito anch'esso sulla base del Decreto Ministeriale del 5 febbraio 2014, ai sensi comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011.

Allo stato attuale al Fondo i3-SILVER sono stati apportati n. 6 immobili e l'Istituto risulta titolare di n. 45 quote di partecipazione al Fondo i3-SILVER per un valore pari a euro 22.400.000,00.

Il Segretario

1b) **Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito**

La "Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito" riguarda le unità immobiliari ad uso abitativo che costituiscono la parte largamente prevalente delle unità immobiliari principali di proprietà (sia sotto il profilo numerico che in termini di valore).

All'interno di tale tipologia di unità immobiliari rientrano quelle maggiormente interessate da questioni sociali legate all'emergenza abitativa (occupazioni senza titolo, conduttori fragili, etc.) e ai fini istituzionali, che non le rendono appetibili per operazioni di mercato con controparti private su base aggregata.

Nel 2020 unità residenziali in complessi immobiliari cielo-terra legate all'emergenza abitativa sono state offerte in vendita o richieste per l'acquisto da Enti territoriali; nel corso del 2021 sono state completate operazioni di cessione nell'ambito della regione Veneto, della regione Lombardia, della regione Marche ed è attualmente in corso una trattativa con Roma Capitale.

Il percorso deciso dal CIV e fatto proprio dagli altri Organi di vertice prevede che siano affrontate e risolte le seguenti criticità:

- ✓ **patrimonio cartolarizzato residuo:** rappresenta la parte più significativa in termini di numero e valore. In capo all'INPS vi è l'obbligo di garantire, anche nell'attuale fase post cartolarizzazione, la salvaguardia delle prerogative dei conduttori, limitando, di fatto, alle unità libere il perimetro degli immobili potenzialmente oggetto di percorsi di cessione.

Il CIV reputa indispensabile e urgente la presentazione di un piano straordinario per la cessione delle unità libere.

- ✓ **patrimonio non cartolarizzato:** immobili che possono richiedere strategie di valorizzazione differenziate (es. ex sedi strumentali, immobili di interesse storico artistico, aree potenzialmente oggetto di riconversione urbanistica, terreni agricoli, etc.).

Il CIV reputa indispensabile e urgente la presentazione di un piano per la cessione che indichi le strategie per superare le criticità registrate.

La ripartizione del valore contabile tra le unità immobiliari non cartolarizzate e quelle cartolarizzate residue risente del fatto che, per le prime, il valore di bilancio è pari al costo storico di acquisto originario, mentre per le unità retrocesse il valore contabile è pari a

quello di retrocessione del 2009, al netto dell'ammortamento per gli anni successivi.

Nel corso del 2020 le unità immobiliari a reddito sono state gradualmente consegnate alla società aggiudicataria dell'appalto di gestione del patrimonio immobiliare; dal 1° gennaio 2021 tale processo è stato ultimato ed il patrimonio è confluito in un'unica gestione esternalizzata determinando il venir meno della distinzione tra gestione diretta e indiretta.

Per quanto riguarda le procedure d'asta notarili *on line*, sono stati pubblicati 71 bandi (oltre 60 dei quali relativi a immobili in gestione diretta INPS). Molti sono stati riproposti da due a quattro volte. Tra gli esiti negativi si registra che non sono state aggiudicate 650 unità, per un valore a base d'asta originario di circa 55 milioni di euro.

Si riportano di seguito i risultati dell'attività di vendita conseguiti.

Tav. 2 - Risultati della vendita diretta immobili		
Tipologia di gestione degli immobili	Numero unità vendute	Proventi di vendita in €.
Gestione INPS	1	172.067,09
Gestione Romeo	4	3.927.969,54
TOTALE 2017	0	4.100.036,63
Gestione INPS	28	1.290.908,04
Gestione Romeo	20	15.082.915,42
TOTALE 2018	0	16.373.823,46
Gestione INPS	211	9.472.445,64
Gestione Romeo	471	46.233.567,38
TOTALE 2019	682	55.706.013,02
Gestione INPS	696	9.880.158
Gestione Romeo	462	47.502.991,94
TOTALE 2020	1.158	57.383.150,08
TOTALE 2021 al 30/09/2021	987	59.028.730,58
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>		

Per permettere maggiori modalità di dismissione, il C.d.A. il 30 settembre 2020 ha apportato "Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017"; tali modifiche con riferimento al piano di dismissioni prevedono:

- nella procedura di vendita all'asta non è più previsto il periodo di offerta residuale successivo a ciascun turno d'asta;
- con riferimento all'individuazione di modalità aggiuntive e/o alternative al conferimento ai fondi immobiliari e/o alla vendita diretta è stata prevista, per la dismissione del patrimonio immobiliare da reddito, la possibilità di cessione agli enti pubblici territoriali. Tale possibilità assume importanza, in particolare per le unità immobiliari ad uso residenziale, libere o locatate inoprate, purché non qualificate come "di pregio".

Considerata l'esigenza di accrescere la capacità di dismettere il patrimonio immobiliare, la Direzione intende avviare in via anticipata l'offerta sistematica agli enti pubblici territoriali delle unità immobiliari ad uso residenziale libere e locatate inoprate ricadenti nel relativo territorio.

1c) Ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito oltre al conferimento ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR SpA ed alla cessione diretta sul mercato

Nell'ambito del "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", era stato previsto che, in alternativa alle possibili soluzioni di carattere generale, avrebbero potuto essere avviati specifici percorsi di valorizzazione e disinvestimento, previsti dal quadro normativo e regolamentare vigente, in collaborazione con altri soggetti istituzionali attivi in ambito immobiliare (es. Agenzia del Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, ovvero altri soggetti competenti per specifiche materie), per specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche specifiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari e la vendita con modalità ordinaria.

La partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari è analoga alle procedure di vendita diretta sopra descritte.

Nel 2021 non si evidenziano risultati a tale titolo.

1d) Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'istituto

A partire dall'anno 2020 l'INPS è stato autorizzato all'acquisto di immobili da destinare a sedi strumentali dell'Istituto.

Il volume delle risorse a ciò destinabili nei piani a tutto il 2021 era pari alle somme rinvenienti dalla vendita diretta degli immobili da reddito.

Nel 2020 le risorse disponibili non sono state utilizzate. Alla data del 30 novembre 2021 gli introiti contabilizzati a titolo di alienazione immobili risultano pari a euro 59.028.730,58 così distribuite patrimonialmente tra le diverse gestioni previdenziali.

Tav. 3 - Distribuzione proventi per gestioni previdenziali	
Gestione	Proventi in €
FONDO TRASPORTO	56.600,00
INPDAI	38.203.233,88
ENPAS	1.906.604,00
INADEL	919.645,98
CPDEL	13.531.929,11
CPS	532.136,61
INPS	2.591.131,00
ENPDEP	140.250,00
IPOST GESTIONE ASSICURATIVA	1.147.200,00
TOTALE	59.028.730,58

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Nel 2021 (a tutto il 30 novembre 2021) si è acquisita in proprietà la sola sede di Bari per un valore di circa 13 milioni di euro. La Direzione Centrale competente, ha dichiarato che del Piano 2021 perfezionerà nel 2022 circa 28 milioni di euro per l'acquisto delle sedi di Verona e Pesaro.

Si evidenzia che il CIV, nell'approvare il Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023, aveva impegnato gli Organi di vertice dell'Istituto a definire il Piano straordinario per l'acquisizione in proprietà delle sedi per le strutture regionali, di coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ancora in locazione, oltre al Piano per la dismissione di tutto il

patrimonio a reddito. Tali Piani non sono stati ancora presentati.

Tale esigenza è stata altresì ribadita dal CIV nella Relazione Programmatica 2022-2024: *“prevedere adeguate risorse umane, finanziarie e tecnologiche per incrementare la capacità di intervento nell’acquisizione e riorganizzazione delle sedi strumentali, investendo le risorse già autorizzate e non impegnate.”*

Il Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024 recepisce l’esigenza di acquistare immobili ad uso strumentale e di recedere dai contratti di locazione di immobili FIP ormai prossimi alla scadenza. **Tale indirizzo del CIV viene rinviato agli anni 2022 e 2023, con la proroga delle locazioni FIP, oltre la originaria scadenza.**

La DC Patrimonio e Investimenti dichiara di procedere nell’attività di individuazione di immobili confacenti nelle aree territoriali dove non risulta conveniente proseguire nel contratto di locazione in essere. In questa prospettiva la DCPI ha proceduto ad una stima complessiva del presumibile valore di mercato degli immobili ex FIP funzionali alle esigenze dell’Istituto e per i quali sono in corso o saranno avviate trattative di acquisizione, anche assumendo in considerazione, nel caso dette trattative non andassero a buon fine, la ricerca di immobili sul mercato.

Nel piano viene incorporato l’obiettivo di creare le condizioni affinché, entro la fine del 2024, almeno la larga prevalenza delle strutture regionali e provinciali operi presso immobili di proprietà dell’Istituto, concentrando l’attenzione prevalentemente sulle sedi regionali/provinciali in locazione presso immobili ex FIP.

A regime l’effetto complessivo di riduzione dei fitti passivi è stimato in circa 20 milioni di euro l’anno, senza considerare la quota del canone di locazione degli immobili ex FIP allo stato sussidiata dal Ministero dell’Economia e delle Finanze.

Il valore complessivo delle predette operazioni nel triennio 2022-2024, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato in circa 370 milioni di euro, la maggior parte dei quali concentrato nel biennio 2022-2023.

Il CIV esprime il proprio disappunto per il mancato raggiungimento dell’obiettivo, nei tempi previsti dagli indirizzi degli Organi di vertice.

1e) Cessione di quote di fondi immobiliari

Nel 2020/21 sono state cedute da i3-INPS, per il tramite di i3-DANTE, immobili INPDAP.

Il Fondo i3-DANTE è stato istituito nel settembre 2020.

Si tratta di un fondo multicomparto, con immobili residenziali e del terziario, prevalentemente locati e situati nei centri storici in particolare di Milano e Roma.

Nel dettaglio il 66% del valore del portafoglio, pari a 250 milioni di euro, è investito in immobili residenziali.

Nell'ambito del Piano Triennale di Investimento e Disinvestimento 2020-2022 era stata prevista l'ipotesi di Cessione di quote di fondi immobiliari, nell'ambito dell'operazione di conferimento di immobili al fondo i3-DANTE ed alla successiva commercializzazione delle relative quote.

In attuazione di ciò nel Business Plan del fondo i3-INPS è stato previsto un piano di dismissione degli asset immobiliari, tramite l'apporto di immobili al fondo i3-DANTE, con successiva commercializzazione delle quote sul mercato degli investitori istituzionali.

Il controvalore della commercializzazione delle quote del fondo immobiliare i3-DANTE è stato incassato dal fondo immobiliare i3-INPS, che ha proceduto nel mese di aprile 2021 alla distribuzione di proventi e rimborsi parziali al quotista INPS.

A seguito della commercializzazione delle quote del fondo immobiliare i3-DANTE, il Fondo i3-INPS ha proceduto, nel mese di aprile 2021, alla distribuzione di proventi e rimborsi parziali al quotista INPS come da tavola seguente.

Tav. 4 – Dividendi e rimborsi i3-INPS (in €)				
	Importo Lordo		Importo Netto	Imposta
Dividendo Aprile 2021	23.570.089,00		17.441.865,86	6.128.223,140
Rimborso Aprile 2021		Importo		
		169.545.531,00		

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Pertanto, alla data del 30 ottobre 2021, a seguito dei rimborsi distribuiti originati dalla commercializzazione delle quote al fondo I3-DANTE e dalle operazioni di disinvestimento degli immobili del Fondo i3-INPS, per un importo di circa 180 milioni di euro, la consistenza del Fondo i3-INPS è di circa 260 milioni di euro.


Il Segretario

2) Obiettivi e risultati piani triennali

Per una valutazione dei risultati del Piano del 2021 si riporta la seguente tavola comparativa.

Tav. 5 - Piano triennale di investimento e disinvestimento 2021-2023			
	Effetti di Cassa Autorizzati	Obiettivi Realizzati	NOTE
	2021	30/11/2021	
Conferimento a fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.	120 milioni di €	0	
Prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo e vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato	150 milioni di €	60 milioni di €	
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto	50 milioni di €		Acquisto per 3,5 milioni di € + IVA (sede di Fermo) Impegno per 12.940.000,00 € + IVA per l'acquisto dell'immobile da destinare ad uso strumentale a Bari
Cessione di quote di Fondi immobiliari	50 milioni di €		

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Gli obiettivi del Piano 2022/2024 sono così monetizzabili.

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Conferimento al fondo immobiliare i3-INPS ed altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA	100 milioni di €	80 milioni di €	80 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo e vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato	150 milioni di €	100 milioni di €	100 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto	170 milioni di €	120 milioni di €	80 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Cessione di quote di Fondi immobiliari	50 milioni di €	20 milioni di €	20 milioni di €

La Commissione Economico Finanziaria nel prendere atto dei gravi ritardi sia delle operazioni di dismissioni del patrimonio a reddito che di acquisizione in proprietà delle sedi strumentali per il 2021 valuta positivamente gli obiettivi previsti nel Piano degli investimenti e disinvestimenti per il 2022.

Impegna, altresì, gli Organi di vertice a predisporre la riorganizzazione della Direzione competente in coerenza con gli indirizzi più volte deliberati dal CIV in particolare:

- separando le attività di gestione del patrimonio a reddito da dismettere da quelle del patrimonio strumentale;
- integrando operativamente le competenze in carico alla Direzione Centrale con quelle della Consulenza in materia, avvalendosi di risorse esterne, per realizzare il piano straordinario di investimenti di 370 milioni di euro;
- risolvendo nell'ambito delle acquisizioni delle sedi strumentali la collocazione in un nuovo moderno e automatizzato archivio di proprietà il contenzioso aperto;

Il Segretario

3) Alcune considerazioni sul trasferimento di INPGI

La legge di Bilancio 2022, all'esame del Parlamento, prevede il trasferimento della Gestione sostitutiva AGO di INPGI all'INPS ed il contestuale trasferimento di parte del patrimonio immobiliare. Qualora tale previsione troverà conferma in sede di approvazione da parte del Parlamento, si rende urgente, contestualmente alla nota di variazione al Bilancio di previsione 2022, l'aggiornamento del Piano di investimenti e disinvestimenti 2022-2024 al fine di essere autorizzati alla cessione, ai fondi immobiliari, del patrimonio a reddito già INPGI.

Il CIV ha richiesto un confronto con il legislatore sulle modalità ed i riflessi del trasferimento dalla gestione INPGI all'INPS.

4) Riconferma degli indirizzi strategici del CIV sul patrimonio

4a) Premessa

Il CIV ha più volte sottolineato, in occasione delle deliberazioni sui bilanci e sui piani di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare e mobiliare, la necessità di una radicale azione di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito, e ciò, sia in merito alla marginalità dello stesso rispetto alla funzione di patrimonializzazione dell'Istituto, sia in merito all'urgenza di poter disporre delle risorse da destinare a investimenti immobiliari per sedi strumentali dell'Istituto, al fine di ridurre gli oneri di locazione, senza riflessi negativi in termini patrimoniali.

Particolare attenzione ed urgenza, preso atto dell'inevitabilità, a causa dei ritardi, della proroga delle locazioni in essere, è rappresentata dall'opportunità di rilascio del patrimonio strumentale ex FIP, non adeguato alle esigenze dell'Istituto. Le locazioni di tali sedi hanno costituito un aggravio di costi di funzionamento negli ultimi quindici anni.

Si osserva che gli indirizzi in materia, dismissioni e acquisizioni, hanno ottenuto riscontro positivo dai Ministeri Vigilanti, ma non sono ancora attuati.

Si sottolinea, altresì, la necessità di superare, in particolare nelle realtà regionali, la separazione ancora presente nella gestione ed utilizzo del patrimonio INPS ed INPDAP. Particolare preoccupazione genera l'ipotesi prevista nella proposta di Legge di Bilancio dello Stato per il 2022 del trasferimento all'INPS di parte del patrimonio immobiliare INPGI.

4b) Anagrafe del patrimonio

Sulla base delle analisi svolte il patrimonio è così stimato:

Tav. 6 - Patrimonio immobiliare (in €)				
RIEPILOGO PATRIMONIO IMMOBILIARE	2017	2018	2019	2020
Terreni e fabbricati – strumentali e da reddito	3.057.974.792	3.024.503.686	2.878.617.242	2.806.064.401
Di cui a reddito	2.374.078.525	2.326.315.879	2.194.751.888	2.117.712.176
Fondo ammortamento dei terreni e fabbricati a reddito	576.509.104	606.890.158	615.317.173	636.600.127
% incidenza dei terreni e fabbricati a reddito sul patrimonio immobiliare e mobiliare	5	49	47	46
% rendimento dei terreni e fabbricati a reddito al lordo delle imposte	0,35	0,40	0,35	0,41
<i>NOTA:</i>	<i>In linea con quanto effettuato negli anni precedenti, anche per il 2019 nel calcolo percentuale del rendimento netto non sono stati considerati gli importi relativi alle imposte nazionali (IMU/TASI/IRES) e agli ammortamenti che derivano entrambi da obblighi di carattere normativo rispetto ai quali l'Istituto non ha alcuna possibilità di incidere. Sono stati considerati invece tutti gli altri costi compresi quelli del personale impiegato sulla linea patrimonio a livello nazionale (stimati in via presuntiva) e quelli relativi alla gestione in service. Nel calcolo della percentuale di incidenza dei terreni e fabbricati a reddito sul patrimonio immobiliare e mobiliare è stato considerato il totale del patrimonio immobiliare ed il solo patrimonio mobiliare di competenza della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio ed Investimenti, escludendo da quest'ultimo le "disponibilità liquide" ed i "crediti verso altri".</i>			
<i>FONTE:</i>	<i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilancio, Contabilità e Servizi fiscali</i>			

e quello a reddito ha la seguente consistenza.

Tav. 7 - Patrimonio immobiliare da reddito in €				
IMMOBILI DA REDDITO	2017	2018	2019	2020
Consistenza Patrimoniale	2.374.078.525	2.326.315.879	2.194.751.888	2.117.730.000
Fondo ammortamento dei terreni e fabbricati a reddito	576.509.104	606.890.158	615.317.173	636.600.127
% incidenza dei terreni e fabbricati a reddito sul patrimonio immobiliare e mobiliare	4,96	49,19	46,56	45,50
<i>FONTE:</i>	<i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>			

Tav. 8 - Patrimonio da reddito per tipologia (in €)				
	2020		al 30/09/2021	
	Unità	Valore	Unità	Valore
Abitazione	9.348	1.057.471.607	8.709	999.532.298
Ufficio strutturato ed assimilabili	910	321.071.291	904	314.553.678
Locale commerciale, negozio	1.759	316.865.229	1.744	314.246.723
Magazzino e locali di deposito	1.382	108.111.545	1.375	108.412.193
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	10.968	84.095.537	10.599	81.731.822
Altro - Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola) Parcheggio collettivo) Impianto sportivo Edificio scolastico) Laboratori scientifici Ospedali, case di cura, cliniche e assimilabili Albergo, pensione e assimilabili Caserma Struttura residenziale collettiva Edificio di culto e assimilabili	234	122.953.240	231	120.975.251
TOTALE IMMOBILI	24.601	2.010.568.450	23.562	1.939.451.965
	Terreni		Terreni	
Terreni	1.295		1.295	
TOTALE COMPLESSIVO	25.896		24.857	
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>				

Relativamente ai terreni ad oggi è disponibile il numero complessivo (alcuni acquisiti a seguito dell'incorporazione dello Scau ed allo stesso pervenuti a conclusione di procedure di contenzioso), ma non il valore complessivo dei terreni stessi.

Il Segretario

Tav. 9 - Terreni - Patrimonio da reddito distribuzione territoriale

REGIONE	2020		al 30/09/2021	
	Numero Immobili	Numero unità agricole	Numero Immobili	Numero unità agricole
Abruzzo	23	0	19	0
Basilicata	18	2	18	2
Calabria	206	416	206	416
Campania	961	48	954	48
Emilia Romagna	596	308	583	308
Friuli Venezia Giulia	243	0	233	0
Lazio	14.036	103	13.544	103
Liguria	487	29	482	29
Lombardia	3.525	98	3.482	98
Marche	80	2	77	2
Molise	6	0	6	0
Piemonte	465	88	438	88
Puglia	273	8	244	8
Sardegna	255	28	253	28
Sicilia	438	60	432	60
Toscana	945	61	945	61
Trentino Alto Adige	117	6	120	6
Umbria	137	0	134	0
Valle D'Aosta	1	0	1	0
Veneto	1.789	38	1.391	38
TOTALE COMPLESSIVO	24.601	1.295	23.562	1.295

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Il Segretario

Tav. 10 - Terreni - Tipologia contrattuale e dimensione unità agricole

REGIONI	2020					
	LOCATI		NON CONTRATTUALIZZATI		AREE IN MQ	
	NUMERO	%	NUMERO	%	NUMERO	%
Abruzzo	-	-	-	-	-	-
Basilicata	-	-	2	100	1.000	0
Calabria	4	1	412	99	1.086.609	11
Campania	8	17	40	83	159.002	2
Emilia Romagna	145	47	163	53	1.399.763	14
Friuli Venezia Giulia	-	-	-	-	-	0
Lazio	24	23	79	77	2.938.472	29
Liguria	11	38	18	62	39.972	0
Lombardia	44	45	54	55	420.832	4
Marche	-	-	2	100	10.870	0
Molise	-	-	-	-	-	0
Piemonte	28	32	60	68	693.410	7
Puglia	1	13	7	88	42.295	0
Sardegna	10	36	18	64	2.079.766	21
Sicilia	2	3	58	97	149.515	1
Toscana	3	5	58	95	631.975	6
Trentino Alto Adige	1	17	5	83	25.507	0
Umbria	-	-	-	-	-	0
Valle D'Aosta	-	-	-	-	-	0
Veneto	19	50	19	50	303.255	3
TOTALE	300	23	995	77	9.983.243	100

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

Il Segretario



Tav. 11 - Terreni - Patrimonio da reddito - Distribuzione territoriale per tipologia

2020						
REGIONE	Parco Villa Comunale Giardino Pubblico	Pascolo	Terreno Agricolo	Terreno boscato o con vegetazione di vario tipo	Terreno Urbano	TOTALE
Abruzzo						-
Basilicata			2			2
Calabria			378		38	416
Campania			48			48
Emilia Romagna	1		303	3	1	308
Friuli Venezia Giulia						-
Lazio			79	10	14	103
Liguria			29			29
Lombardia			26		72	98
Marche			2			2
Molise						-
Piemonte			86		2	88
Puglia			4		4	8
Sardegna			21		7	28
Sicilia			21	1	38	60
Toscana		1	45	13	2	61
Trentino Alto Adige					6	6
Umbria						-
Valle D'Aosta						-
Veneto			38			38
TOTALE	1	1	1.082	27	184	1.295

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti*

Il Segretario

Tavola 12 - Terreni - Patrimonio da reddito - distribuzione territoriale per valore immobiliare - 2020

REGIONI	Fino a 10 mila	da 10 mila € a 20 mila€	da 20 mila€ a 40 mila€	da 40 mila€ a 60 mila€	da 60 mila€ a 80 mila€	da 80 mila€ a 100 mila€	da 100 mila€ a 150 mila€	da 150 mila€ a 200 mila€	da 200 mila€ a 250 mila€	da 250 mila€ a 300 mila€	da 300 mila€ a 400 mila€	da 400 mila€ a 500 mila€	da 500 mila€ a 1 mln di €	da 1 a 2 mln di €	da 2 a 5 mln di €	da 5 a 10 mln di €	Totale
Abruzzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Basilicata	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Catabria	402	8	3	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	416
Campania	42	1	1	1	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	-	-	48
Emilia Romagna	205	14	28	21	17	7	11	2	1	2	-	-	-	-	-	-	308
Friuli Venezia Giulia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lazio	44	2	-	5	-	3	6	4	4	1	2	2	5	9	14	2	103
Liguria	28	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
Lombardia	71	2	2	-	2	-	1	1	-	1	1	-	12	2	1	2	98
Marche	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piemonte	86	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88
Puglia	5	1	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	8
Sardegna	23	1	1	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
Sicilia	56	1	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60
Toscana	56	1	-	-	1	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	61
Trentino Alto Adige	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Umbria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valle D'Aosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	31	1	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	-	-	38
TOTALE	1.059	34	35	31	21	12	23	9	6	5	7	2	20	12	15	4	1.295

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

4c) Redditività del patrimonio da reddito

Tav. 13 - Gestione immobili da reddito (in €)				
IMMOBILI DA REDDITO	2017	2018	2019	2020
ENTRATE (accertamenti)				
Affitto di immobili	37.206.603	38.559.089	39.683.433	26.622.770
Proventi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare da reddito	1.355.458	3.576.874	-	-
Recupero di spese per la conduzione degli stabili da reddito	6.539.217	10.794.461	9.300.925	6.633.757
TOTALE ENTRATE	45.101.278	52.930.424	48.984.358	33.256.527
SPESE (impegni)				
Tributi diversi relativi a stabili da reddito	190.773	246.471	344.823	206.091
Imposta municipale propria (IMU) e tributo per i servizi indivisibili (Tasi)	23.024.619	20.690.797	17.622.260	17.325.053
Spese per la conduzione degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	1.524.487	1.438.875	1.410.838	1.219.152
Oneri per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	572.815	233.586	448.370	189.554
Compensi ed oneri per la gestione del patrimonio immobiliare dell'istituto (non oggetto di cartolarizzazione)	3.595.306	6.398.333	6.091.562	6.449.109
Spese per la valutazione del patrimonio immobiliare da reddito da dismettere	1.055.588	5.711	93.015	423
Spese per il servizio di bollettazione e riscossione, mediante modello f24, dei canoni di affitto stabili da reddito INPDAP, svolto da agenzie entrate	128.388	70.040	75.000	51.685
Spese per la conduzione e la vendita degli immobili già cartolarizzati ai sensi dell'art. 3 del decreto legge n. 351/2001, convertito nella legge n. 410/2001 in gestione diretta	11.776.265	26.052.627	14.523.899	10.025.218
Spese legali connesse al patrimonio immobiliare non cartolarizzato in gestione diretta	27.255	18.983	4.935	2.630
Spese per la gestione e la vendita degli immobili già cartolarizzati ai sensi dell'art. 3 del d.l. n. 351/2001, convertito nella legge n. 410/2001	39.088.296	33.702.259	31.497.253	35.976.554
Spese di manutenzione straordinaria degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	3.806.989	4.238.976	2.346.482	2.880.371
TOTALE SPESE	84.763.526	93.077.675	74.453.503	74.325.841
UTILE / PERDITE	39.662.248	40.147.251	25.469.146	41.069.314

FONTE: *Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali*

Il Segretario

4c1) Redditività della gestione diretta patrimonio immobiliare

Tav. 14 - Redditività Patrimonio Immobiliare Gestione Diretta (in €)

	2019		2020	
	Spese	Importi riscossi/pagati	Spese	Importi riscossi/pagati
Reddito Lordo (Fitti, canoni etc.)		27.698.398		26.027.562
Totale Spese gestionali		22.509.124		18.289.882
Totale spese obbligatorie non discrezionali		30.615.079		29.779.471
Imposte locali (IMU - TASI)	12.358.932		11.894.434	
Ammortamenti	18.256.146		17.885.037	
Reddito al netto delle spese gestionali		5.189.274		7.737.679
Reddito al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-25.425.805		-22.041.791
Consistenza media Lorda del Patrimonio		994.971.266		965.134.030
Rendimento Lordo		2,78%		2,70%
Rendimento al netto delle spese gestionali		0,52%		0,80%
Rendimento al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-2,56%		-2,28%

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali

4c2) Redditività della gestione indiretta patrimonio immobiliare

Tav. 15 - Redditività Patrimonio Immobiliare Gestione Indiretta (in €)

	2019		2020	
	Spese	Importi riscossi/pagati	Spese	Importi riscossi/pagati
Reddito Lordo (Fitti, canoni etc.)		29.747.074		23.316.182
Totale Spese gestionali		27.132.339		22.169.442
Totale spese obbligatorie non discrezionali		39.927.675		38.357.662
Imposte locali (IMU - TASI)	17.426.154		16.689.485	
Ammortamenti	22.501.521		21.668.177	
Reddito al netto delle spese gestionali		2.614.735		1.146.740
Reddito al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-37.312.940		-37.210.923
Consistenza media Lorda del Patrimonio		1.265.562.617		1.191.098.002
Rendimento Lordo		2,35%		1,96%
Rendimento al netto delle spese gestionali		0,21%		0,10%
Rendimento al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-2,95%		-3,12%

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali

4c3) Redditività terreni

Dati non disponibili

4d) Patrimonio strumentale da dismettere

Non si è ancora adeguatamente definita una strategia in merito alla presenza di patrimonio, già ad uso strumentale, che risulta eccedente rispetto al fabbisogno o che risulta inadeguato. **Tra questi si richiama ancora una volta la urgenza dell'investimento in un edificio nuovo, moderno, automatizzato per ospitare gli archivi e conseguentemente permettere la dismissione degli inadeguati edifici di Lacchiarella.**

4e) Consistenza patrimonio mobile

Sono in corso di conciliazione i dati riferiti al patrimonio mobiliare, così come definiti dagli elaborati della Direzione competente e dei dati di Bilancio.

Tav. 16 - Patrimonio mobiliare (in €)					
		2019	2020	al 30/10/2021	
				Valore	Dividendo Netto
Fondi Immobiliari	i3-INPS	420.277.799	444.728.235	260.000.000	17.441.866
	i3-SILVER	22.355.853	22.355.853		
Partecipazioni societarie	SISPI S.r.l.	500.000			
	IGEI (51% in liquidazione)	1.185.269			
Partecipazione in altri enti e società		28.000.000			
Banca d'Italia		225.000.000	225.000.000	225.000.000	
Titoli di Stato		54.400.000			
TOTALE		729.363.068			
Nota 1)	La redditività del patrimonio mobiliare risulta irrilevante				
Nota 2)	Nel 2020 si è provveduto alla cessione indiretta di immobili del fondo i3-INPS per un importo complessivo di 198 milioni di euro. Nell'aprile 2021 sono stati erogati i dividendi				
FONTE:	Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali				

Tav. 17 - Patrimonio mobiliare - Fondi immobiliari INPS (in €)				
ANNO	APPORTO	VALORE QUOTA	NUMERO QUOTE	VALORE TOTALE QUOTE
2017	1	500.000	202	101.000.000
	2	500.000	196	98.000.000
2018	3	567.579	86	48.811.779
	4	587.087	49	28.767.269
2019	5	587.087	122	71.624.629
	6	597.821	64	38.260.544
	7	613.784	63	38.688.393
2020	8	628.216	39	24.500.436
TOTALE			821	449.653.049
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>				

Tav. 18 - Patrimonio mobiliare - Fondo immobiliare i3-INPS (in €)				
ANNO	Apporto	Valore Quota	Numero Quote	Valore Totale Quote
2020	29	541.691	821	444.728.235
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>				

Tav. 19 - Patrimonio mobiliare - Fondo immobiliare i3-SILVER (in €)				
ANNO	Apporto	Valore Quota	Numero Quote	Valore Totale Quote
2020	6	497.041	45	22.366.853
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>				

Tav. 20 - Patrimonio mobiliare - Fondo di trasferimento INPS - i3-DANTE (in €)		
Anno	Tipologia di vendita	Valore di vendita
2018	Vendite aste e opzione	16.373.823
2018	Apporti Fondo i3-INPS e SILVER	93.579.046
TOTALE		109.952.870
2019	Vendite aste e opzione	52.542.897
2019	Apporti Fondo i3-INPS e SILVER	167.915.696
TOTALE (Dato provvisorio da consolidare)		220.458.592
I trim. 2020	Vendite aste e opzione	13.021.577
I trim. 2020	Apporti Fondo i3-INPS e SILVER	-
TOTALE (Dato provvisorio da consolidare)		13.021.577
<i>FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>		


 Il Segretario

5) Valutazione del processo di dismissione

Nel triennio 2019/2021 delle 25.362 unità del patrimonio da dismettere si è ricorso all'Asta notarile *on line* per complessive 3.027 unità, pari al 12% del totale, per un valore a base d'asta di 365 milioni di euro.

Tav. 21 - Patrimonio da reddito da dismettere - Indicatore di adeguatezza della modalità		
Patrimonio da reddito Asta	Unità immobiliari	Valore patrimonio in €
2018	273	13.512.437,42
2019	1064	151.025.383,32
2020	1023	98.954.801,08
2021	667	101.854.332,29
TOTALE	3027	365.346.954,11
Turni d'asta		
1	1550	202.136.385,70
2	973	98.401.667,10
3	300	37.411.506,29
4	176	16.642.822,46
5	27	6.604.572,56
6	1	4.150.000,00
TOTALE	3027	365.346.954,11
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>		

Il Segretario

Tav. 22 - Distribuzione territoriale unità aggiudicate nelle Aste notarili on line 2018/2019/2020/2021		
Regioni	Unità Aggiudicate	Importi in € delle unità aggiudicate
Campania	20	4.404.238,02
Emilia	8	445.322,00
Friuli	2	115.411,00
Lazio	78	13.436.874,41
Liguria	13	698.146,01
Lombardia	128	22.103.378,99
Marche	2	332.643,99
Piemonte	8	4.396.098,19
Puglia	22	1.843.510,02
Sardegna	2	17.265,00
Sicilia	2	43.000,00
Toscana	31	4.854.131,58
Umbria	2	21.055,00
Veneto	36	1.994.135,72
TOTALE	354	54.705.209,93
FONTE: <i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>		

In merito alla modalità di cessione, il così sostenuto divario tra offerta e domanda, deve essere motivo di analisi e di proposta individuando nuove modalità.

5a) Modalità di gestione del patrimonio a reddito da dismettere

Come già ricordato, il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto è altamente eterogeneo ed è il risultato dalla confluenza dei portafogli immobiliari di Enti soppressi e della chiusura delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 con la retrocessione del patrimonio invenduto.

L'attività di gestione tecnico-amministrativa di tale patrimonio è attualmente svolta dalle Direzioni Regionali sotto il coordinamento della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, secondo le seguenti modalità:

- patrimonio originario INPS, nonché quello incorporato per effetto della soppressione di SCAU (Servizio Contributi Agricoli Unificati), SPORTASS (Cassa di Previdenza per l'assicurazione degli Sportivi)

e IPOST (Fondi Gruppo Poste Italiane) è stato condotto da IGEI SpA in liquidazione fino al 1° aprile 2018 ed ora è gestito dalla Romeo Gestioni SpA;

- parte di patrimonio INPS di provenienza INPDAI è parimenti gestita dal 2011 dalla Romeo Gestioni SpA;
- parte di patrimonio INPS di provenienza INPDAP ed ENPALS è stato gestito direttamente a livello regionale fino a giugno 2020, data dell'affidamento a Romeo Gestioni SpA.

Nelle Direzioni Regionali operano le Consulenze edilizie in regime di coordinamento dei professionisti, che ancora non hanno completato il processo di integrazione tra i Coordinamenti INPS ed INPDAP.

5b) Completamento dell'affidamento a terzi della gestione del patrimonio a reddito da dismettere

Con bando di gara, pubblicato su Gazzetta Ufficiale Europea in data 18 ottobre 2018, è stato ricercato il gestore del servizio di valorizzazione e vendita degli immobili a reddito dell'INPS. Tale gara prevedeva un affidamento per complessivi 64 milioni di euro per un triennio.

La gara è stata aggiudicata a Romeo Gestioni S.p.A. per l'importo di 54 milioni di euro per la durata di anni tre, con un corrispettivo annuo di 18 milioni di euro.

La sottoscrizione del contratto è avvenuta nel mese di giugno 2020 con la graduale consegna del portafoglio immobiliare al gestore.

Il contratto ha per oggetto la fornitura dei Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla vendita del Patrimonio Immobiliare in proprietà dell'INPS.

L'ammontare complessivo è ripartito per tipologia di servizio.

Tav. 23 - Ripartizione dei servizi affidati a terzi su anno e degli oneri correlati		
Servizi di Gestione Amministrativa (Property management)	Gestione amministrativa immobili e recupero morosità	9.000.000,00
Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica (Facility management)	Manutenzione ordinaria a canone	22.500.000,00
	Manutenzione straordinaria	10.500.000,00
	Pulizia e igiene ambientale	3.600.000,00
	Manutenzione aree a verde	1.350.000,00
	Servizi a carico utenza	2.550.000,00
Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare	Supporto alla vendita	4.500.000,00
TOTALE		53.950.000
FONTE:	<i>Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>	
Nota:	<i>Nell'ambito dei Servizi di Gestione e conduzione tecnica, per la manutenzione straordinaria, pulizia e igiene ambientale, manutenzione aree a verde e servizi a carico utenza, l'ammontare complessivo di 18.000.000 € è stanziato come plafond massimo, trattandosi di servizi che richiedono una autorizzazione preventiva dell'Istituto (non si tratta di servizi a canone annuale).</i>	

Il Segretario

6) **Analisi conferimento a fondo i3-SILVER**

Il Fondo immobiliare i3-SILVER è un fondo immobiliare chiuso ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, nel quale sono comprese numerose strutture a destinazione sociale, in particolare "Senior housing". Tale modello residenziale è destinato alla terza età ed affianca alla disponibilità di alloggi, che garantiscono l'indipendenza, una serie di servizi collettivi, che al contempo offrono socialità ed assistenza.

Con il Piano di investimento e disinvestimento 2019 -2021, oltre alle operazioni di apporto di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-INPS, sono stati effettuati ulteriori conferimenti di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-SILVER, nel quale sono stati apportati n. 6 immobili.

L'Istituto risulta pertanto titolare di n. 45 quote di partecipazione al Fondo i3-SILVER per un valore pari a circa 22,4 milioni di euro.

Più volte il CIV ha sottolineato la necessità che venga evidenziata la vocazione sociale degli immobili conferiti al Fondo i3-SILVER, proponendo per una quota parte degli stessi, finalizzati a case per anziani, la possibilità di opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale. Tale obiettivo contenuto nella Relazione programmatica 2019-2021 risulta recepito dagli Organi dell'Istituto. Nel 2021 i3-SILVER è restato silente e gli orientamenti determinati dall'Organo monocratico Presidente non hanno trovato attuazione ed in particolare il CIV riconferma il proprio indirizzo nel prevedere adeguate risorse per finalità di carattere sociale nella valorizzazione degli immobili affidati a i3-SILVER.

7) **Analisi del Patrimonio strumentale**

In merito all'analisi del patrimonio strumentale il CIV nel marzo 2020 ha elaborato le *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"* e successivamente ha ribadito le stesse nell'aprile 2020 in occasione dell'approvazione dell'*"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*. In particolare, con le deliberazioni del CIV si sono fissati i seguenti obiettivi:

1. calendarizzare le tappe del **"Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali"** per ospitare le Direzioni regionali, le strutture delle aree metropolitane e le Direzioni provinciali ora in locazione, investendo i 370 milioni di euro previsti nel triennio;
2. confermare gli orientamenti delle Relazioni programmatiche 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022, 2021-2023 e 2022-2024 per il completamento della cessione del patrimonio a reddito a sostegno del **"Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali"** per ospitare le Direzioni regionali, le strutture delle aree metropolitane e le Direzioni provinciali;
3. prevedere nel **"Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali"** i seguenti criteri di priorità: risoluzione delle criticità nella fruibilità dei servizi agli utenti, in particolare relativamente a:
 - sedi di scarsa fruibilità;
 - sedi in area di crisi sociale;
 - sedi di maggior intensità dell'utenza;
 - sedi con logistica che genera disagio per l'utenza;
4. rivedere i Regolamenti in materia, al fine di assegnare alla Direzione centrale competente il ruolo di regia per l'attuazione del **"Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali"**.

Nel 2021 tali orientamenti non sono stati attuati e quindi al netto di quanto previsto nel Bilancio di previsione 2022 si ripropongono nella loro interezza.

8) Considerazioni Finali

In merito al Piano degli Investimenti e Disinvestimenti 2022-2024 la Commissione Economico Finanziaria propone al CIV di:

- approvare il Piano degli Investimenti e Disinvestimenti 2022-2024 di cui alla Deliberazione del CdA n. 177 del 30 novembre 2021;
- prendere atto dei gravi ritardi sia delle operazioni di dismissioni del patrimonio a reddito che di acquisizione in proprietà delle sedi strumentali;
- valutare positivamente gli obiettivi previsti nel Piano degli investimenti e disinvestimenti per il 2022;
- di impegnare gli Organi di vertice a predisporre la riorganizzazione della Direzione competente in coerenza con gli indirizzi deliberati dal CIV ed in particolare:
 - separando le attività di gestione del patrimonio a reddito da dismettere da quelle del patrimonio strumentale;
 - riorganizzando e coordinando le attività della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti e della Consulenza Tecnico Edilizia, nel rispetto delle norme e del contratto, per realizzare l'integrazione delle attività tecnico professionali con quelle amministrative;
 - convenzionando, mediante procedure di evidenza pubblica, soggetti specialistici che a domanda possano integrare le attività professionali tecnico edilizie per il rispetto della tempestività delle operazioni di dismissione, con conseguente contenimento delle perdite e di acquisizione delle sedi strumentali;
 - individuando la soluzione per realizzare un moderno ed automatizzato archivio di proprietà, nell'ambito delle acquisizioni delle sedi strumentali.
- di valutare positivamente il maggior volume previsto delle operazioni di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito ed in particolare prevedendo la:
 - a. calendarizzazione delle tappe del piano straordinario per la dismissione, nel prossimo quadriennio, di tutto il patrimonio a reddito;
 - b. elaborazione del piano straordinario per l'acquisizione in proprietà delle sedi per le strutture regionali e di

coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ora in locazione;

- c. elaborazione dei piani di cui ai punti a e b prestando particolare attenzione all'articolazione dei territori che gravano sulle aree metropolitane;
- d. elaborazione di un piano straordinario per arginare il degrado delle unità abitative, a tutela del valore del patrimonio e del benessere degli inquilini;
- e. attuazione degli investimenti in i3-SILVER, nel rispetto dei vincoli a favore dei soggetti fragili;
- f. **realizzazione di una *due diligence* del patrimonio a reddito INPGI che verrà trasferito all'INPS, in conformità alle normative che verranno adottate dal Parlamento; è auspicabile che tale patrimonio, al fine di evitare oneri aggiuntivi e riflessi negativi sul Bilancio dell'Istituto, sia ceduto.**

La Commissione Economico Finanziaria nel trasmettere al Presidente del CIV il presente parere, raccomanda che lo stesso costituisca parte integrante della deliberazione del CIV.

Si trasmette, altresì, in allegato, bozza di deliberazione su "*Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024 ed indirizzi conseguenti*".

Roma, 9 dicembre 2021

**IL COORDINATORE
Francesco RAMPI**


Il Segretario